

Erwerb und Umwandlung von Wohnungen in Eigentumswohnungen für Mieter, Vermieter und Kaufinteressenten

Im Wohnraumförderungsgesetz (WoFG), im Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG), im Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) und im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) sind die Schutzrechte der Mieter im Fall der Umwandlung ihrer Mietwohnung in eine Eigentumswohnung geregelt. Auf dieser Rechtslage beruht dieses Merkblatt.

I. Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen

Der Eigentümer kann ein Gebäude mit öffentlich geförderten oder freifinanzierten Wohnungen in Eigentumswohnungen umwandeln. Hierzu hat er eine (notariell beglaubigte) Teilungserklärung gegenüber dem Amtsgericht -Grundbuchamt- abzugeben. Außerdem benötigt er eine sogenannte Abgeschlossenheitsbescheinigung der Stadt Düren (Amt für Stadtentwicklung - Abteilung Bauordnung).

Die durch die Umwandlung entstandenen Eigentumswohnungen kann der Eigentümer dem Mieter der Wohnung oder einem Dritten zum Kauf anbieten. Über die wichtigsten Rechtsfolgen der Umwandlung und des Erwerbs unterrichtet dieses Merkblatt.

Öffentlich gefördert sind Wohnungen, die mit öffentlichen Mitteln (i.d.R. öffentliche Baudarlehen) nach dem II. Wohnungsbaugesetz, nach dem Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) oder nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) gefördert worden sind. Solche geförderten Wohnungen sind nur für Wohnungssuchende bestimmt, deren Gesamteinkommen die maßgebliche Einkommensgrenze nicht übersteigt.

Für Wohnungen, die mit anderen Mitteln (z.B. mit Aufwendungsdarlehen aus nicht öffentlichen Mitteln) gefördert sind, gelten die folgenden speziellen Regelungen für öffentlich geförderte Wohnungen nicht oder nur teilweise.

II. Vorkaufsrecht des Mieters

Wird eine vermietete Eigentumswohnung an einen anderen als den Mieter, also an einen Dritten, verkauft, so steht dem Mieter, der die Wohnung zur Zeit der Umwandlung bewohnt, das **Vorkaufsrecht** zu (§ 577 BGB). Das Vorkaufsrecht ist das Recht in den Kaufvertrag einzutreten. Dies bedeutet: Mit der Ausübung des Vorkaufsrechts kommt der Kauf zwischen dem Eigentümer und dem Mieter unter den Bedingungen zustande, die der Eigentümer mit dem Dritten vereinbart hat.

Der Eigentümer hat dem Mieter unverzüglich den Inhalt des Kaufvertrages mitzuteilen, den er mit dem Dritten geschlossen hat. Anstelle des Eigentümers kann auch der Dritte den Vertragsinhalt mitteilen (§ 469 Abs. 1 BGB). Der Mieter kann bei öffentlich geförderten Wohnungen das Vorkaufsrecht bis zum Ablauf von 2 Monaten seit der Mitteilung über den Kaufvertrag ausüben. Will der Mieter von dem Vorkaufsrecht Gebrauch machen, so hat er dies gegenüber dem Eigentümer zu erklären.

Die Erklärung ist nicht an eine bestimmte Form gebunden; sie bedarf insbesondere nicht der Beurkundung durch einen Notar. Das Vorkaufsrecht ist nicht übertragbar. Stirbt der Mieter, so geht es auf den Ehegatten oder den Familienangehörigen, der mit ihm einen gemeinsamen Hausstand geführt hat oder auf den Erben über, sofern sie in das Mietverhältnis eintreten und es fortsetzen. Das Vorkaufsrecht ist ausgeschlossen, wenn der Verkauf im Wege der Zwangsvollstreckung oder aus einer Insolvenzmasse erfolgt (§ 471 BGB).

III. Kündigungsschutz des Mieters

Ein Mieter, der seine Wohnung nicht selbst als Eigentumswohnung erwerben will oder kann, behält auch bei Verkauf an den Dritten den vollen Mieterschutz. Im Einzelnen gilt zugunsten des Mieters:

a) Fortsetzung des Mietverhältnisses: Mit dem neuen Eigentümer der Wohnung braucht kein neuer Mietvertrag abgeschlossen zu werden. Der bisherige Mietvertrag gilt auch mit dem neuen Eigentümer unverändert fort. Es gilt der Grundsatz „Kauf bricht nicht Miete“ gemäß § 566 des BGB. Der Eigentumswechsel gibt dem neuen Eigentümer nicht das Recht, aus diesem Grunde zu kündigen oder die Miete zu erhöhen. Der neue Eigentümer hat nicht mehr Rechte als der bisherige Vermieter; der Mieter behält alle Rechte aus dem bisherigen Mietvertrag und den gesetzlichen Mieterschutz wie bisher.

b) Kündigung wegen Eigenbedarfs: **Bei öffentlich geförderten Wohnungen gilt folgende Sonderregelung: Der neue Eigentümer kann sich auf Eigenbedarf nicht berufen, solange die Wohnung als öffentlich gefördert gilt (§ 21 Abs. 7 des WFNG NRW).**

Grundsätzlich gilt eine Sozialwohnung als öffentlich gefördert bis zur planmäßigen Tilgung der öffentlichen Mittel. Bei freiwilliger vorzeitiger vollständiger Rückzahlung der öffentlichen Mittel bestehen die Bindungen (Belegungs- und Mietpreisbindung) fort bis zum Ablauf des 10. Kalenderjahres nach dem Jahr der Rückzahlung, längstens jedoch bis zum Ablauf der planmäßigen Tilgung (§ 16 Abs. 1 WoBindG).

IV. Fortbestehende Bindungen der Sozialwohnungen

Der neue Eigentümer hat sämtliche Bindungen zu beachten, die für öffentlich geförderte Wohnungen gelten; dies gilt auch dann, wenn der Voreigentümer die öffentlichen Mittel zurückgezahlt hat, die Wohnung jedoch noch als öffentlich gefördert gilt.

Hat ein Dritter die Wohnung erworben, so darf er z.B. vom Mieter lediglich die Kostenmiete erheben; diese wird in einer sog. Wirtschaftlichkeitsberechnung auf der Grundlage der Gesamtkosten (Grundstücks- und Baukosten) berechnet; der Kaufpreis wird nicht berücksichtigt. Wird Wohnungseigentum an den Wohnungen einer Wirtschaftseinheit oder eines Gebäudes begründet, so hat der Vermieter unverzüglich eine Wirtschaftlichkeitsberechnung für die einzelnen Wohnungen aufzustellen (§ 5a Neubaumietenverordnung 1970).

Eine Modernisierung im öffentlich-geförderten Wohnungsbau darf nur zu einer Mieterhöhung führen, wenn die Bewilligungsbehörde – Kreis Düren - der Modernisierung zugestimmt hat (§ 11 Abs. 7 II. Berechnungsverordnung).

Ist der Mieter nach dem Erwerb durch einen Dritten –aufgrund einer wirksamen Kündigung oder ohne rechtliche Verpflichtung- ausgezogen und gilt die Wohnung weiterhin als öffentlich gefördert, so darf der neue Eigentümer die Wohnung nur mit Genehmigung der Stadt Düren selbst benutzen. **Die Genehmigung wird nur erteilt, wenn das Einkommen des Eigentümers die Einkommensgrenze gemäß § 13 WFNG NRW nicht übersteigt.**

Will oder darf der Eigentümer die Wohnung nicht selbst beziehen, hat er sie an einen Wohnberechtigten **gegen Übergabe eines Wohnberechtigungsscheins** höchstens zur **Kostenmiete** zu vermieten.

V. Übernahme der öffentlichen Mittel

Sind die öffentlichen Mittel nicht vor der Umwandlung zurückgezahlt worden, kann der Erwerber möglicherweise die – anteilig auf die Wohnung entfallenden – öffentlichen Mittel durch Vereinbarung mit dem Eigentümer übernehmen. Die Übernahme der öffentlichen Mittel des Landes bedarf der Zustimmung der NRW.Bank (Tel. 0211 917 41-0), die hierzu auch nähere Auskünfte erteilt.

Alles auf einen Blick

<p>Kostenmiete bei öffentlicher Förderung bis 31.12.2002</p>	<p>Für öffentlich geförderte Wohnungen gilt auch nach der Umwandlung in eine Eigentumswohnung die Kostenmiete grundsätzlich weiter. Der bisherige bzw. neue Eigentümer ist nach wie vor verpflichtet, die Kostenmiete nach den im öffentlich geförderten Wohnungsbau geltenden Bestimmungen zu errechnen (Wirtschaftlichkeitsberechnung). Diese Bindung bleibt auch nach der vorzeitigen Rückzahlung der Wohnungsbaumittel während der sogenannten „Nachwirkungsfrist“ bestehen. Die Nachwirkungsfrist beträgt in der Regel 10 Jahre, es sei denn, die Wohnungen hätten ein früheres planmäßiges Bindungsende. Die Umwandlung bzw. der Verkauf ist kein Grund für eine Mieterhöhung. Mit der Umwandlung in Eigentumswohnungen muss der Eigentümer unverzüglich für jede einzelne Wohnung eine neue Wirtschaftlichkeitsberechnung aufstellen, auch wenn die Wohnung nicht verkauft werden soll.</p>
<p>Bewilligungsmiete: bei öffentlicher Förderung ab 01.01.2003</p>	<p>Wohnungen, die der Bewilligungsmiete unterliegen, also solche, für die eine Förderzusage ab 2003 erteilt worden ist, sind von der oben genannten Regelung der Kostenmiete und der daraus resultierenden Genehmigungspflicht ausgenommen. Für diese Wohnungen gelten die Mieterhöhungsvorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) auf der Grundlage der in der Förderzusage zugelassenen Prozentsätze.</p>
<p>Mitteilungspflicht:</p>	<p>Der derzeitige Eigentümer hat die zuständige Stelle über die Begründung von Wohneigentum an einer belegungs- oder mietgebundenen Wohnung unverzüglich schriftlich zu informieren (§ 21 Abs. 6 WFNG NRW)</p>
<p>Selbstnutzung des Eigentümers:</p>	<p>Möchte der neue Eigentümer oder einer seiner Angehörigen die Wohnung selber beziehen, benötigt er während der Zeit der öffentlichen Bindung die Genehmigung der zuständigen Stelle. Es kommt also auch bei ihm auf Einkommen, Haushalts- und Familiengröße an.</p>
<p>Kündigungsschutz:</p>	<p>Bei öffentlich geförderten Wohnungen gilt folgende Sonderregelung: Der neue Eigentümer kann sich auf Eigenbedarf nicht berufen, solange die Wohnung als öffentlich gefördert gilt (§ 21 Abs. 7 des WFNG).</p>
<p>Vorkaufsrecht:</p>	<p>Das Gesetz räumt dem von der Umwandlung betroffenen Mieter das Recht ein, seine Wohnung zu kaufen. Er kann dieses Vorkaufsrecht schriftlich bis zum Ablauf von 2 Monaten seit Mitteilung über einen Kaufvertrag einmalig ausüben. Der Vermieter ist dem Mieter gegenüber verpflichtet ihn über sein Vorkaufsrecht zu informieren, andernfalls kann ein Schadensersatz begründet werden.</p>
<p>Weitere Hinweise:</p>	<p>Der Mieter alleine entscheidet, ob er seine Wohnung kaufen oder in dieser weiter als Mieter wohnen wird. Wenn er die Wohnung kauft, kann er ggf. die öffentlichen Mittel übernehmen, soweit diese noch nicht zurückgezahlt worden sind. Darüber hinaus besteht unter gewissen Voraussetzungen die Möglichkeit, durch den Fachbereich Wohnen eine Förderung zum Eigenerwerb zu erhalten. Ohne Genehmigung darf der Eigentümer eine freigewordene Wohnung nicht länger als 3 Monate leer stehen lassen, zu anderen als Wohnzwecken nutzen oder durch bauliche Maßnahmen für Wohnzwecke unbrauchbar machen.</p>